



## Maison de plain-pied ? 113 m<sup>2</sup> ? Vinezac (Ardèche)

VINEZAC 07110

**360 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Maison de plain-pied ? 113 m<sup>2</sup> ? Vinezac (Ardèche)

Située sur la commune de Vinezac, en Ardèche, cette charmante maison de plain-pied construite en 2017 et conforme à la réglementation RT 2012 développe une surface habitable de 113 m<sup>2</sup>, implantée sur un agréable terrain de 1 368 m<sup>2</sup>.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une spacieuse et lumineuse pièce de vie, équipée d'un poêle à bois, avec une cuisine moderne, aménagée et entièrement équipée, ouverte sur le séjour.

L'espace nuit se compose de deux chambres, chacune disposant de sa propre salle de bains, dont une belle suite parentale avec douche, baignoire et dressing. Une buanderie ainsi qu'un WC indépendant viennent compléter ce bien.

À l'extérieur, vous profiterez de belles terrasses exposées plein sud, dont une couverte, idéales pour vos moments de détente. La propriété dispose également d'une piscine chauffée au chlore (5 x 5 m), d'un abri de jardin de 13 m<sup>2</sup> ainsi que d'un terrain de pétanque.

Côté prestations, la maison offre un excellent confort avec un chauffage au sol réversible par pompe à chaleur air/eau, couplé à un ballon thermodynamique de 180 litres pour la production d'eau chaude. L'isolation est assurée par les murs et les combles (laine de verre soufflée). Les menuiseries sont en PVC double vitrage côté intérieur et en aluminium côté extérieur, avec volets roulants coulissants en aluminium.

Vous bénéficierez également d'une cuve de récupération des eaux de pluie de 3 000 litres, d'un portail

électrique, d'un terrain entièrement clôturé (grillage semi-rigide), ainsi que d'un raccordement à la fibre. L'assainissement est assuré par une fosse septique conforme aux normes en vigueur.

Un bien moderne, confortable et parfaitement équipé, idéal pour profiter d'un cadre de vie privilégié en Ardèche.

113 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	2 sde	8 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2017
Neuf - Ancien	Neuf
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol

Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	pompeChaleur
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	3
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	8
Digicode	Non
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Non
Valeur consommation énergie finale	28 kWh/m2 par an
Conso Energ	43 kWh/m2 par an
Surface terrain	1368 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



